

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tizzi Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	12



Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	16
Patti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	17
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	17
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	18
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	20
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	20



Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	25
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	30
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	31
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	34
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2023 del R.G.E.....	43
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.370,65	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	45



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni.....	46
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41.....	47
Bene N° 4 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A.....	49



INCARICO

All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Arch. Tizzi Manuela, con studio in Via Bure Vecchia Nord, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email archimanutizzi@gmail.com, PEC archimanu@pec.it, Tel. 339 3368544, Fax 339 3368544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte, anche le unità immobiliari descritte ai successivi identificativi 2 e 3, una cantina di pertinenza posta sotto la proprietà di terzi che si sviluppa al piano terra e un negozio posto al piano terra sottostante porzione del bene in esame. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano.

Fa parte della proprietà, ma a comune con i beni che seguono identificati ai numeri 2, 3 e 4, un resede di circa mq. 54 che si sviluppa lungo l'intero prospetto nord-est e in posizione tergale, fra il fabbricato e l'autorimessa (bene n° 4).

Alla proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la striscia di terreno, facente parte del resede sopra identificato, che si sviluppa lungo il prospetto nord est sul quale, al piano terra, si apre la porta di accesso all'unità immobiliare in esame.

Il bene si trova nel centro abitato di Montecatini Terme a pochi chilometri dal centro città in una zona tranquilla e prettamente residenziale, la strada di accesso, Via Vasco Peloni, risulta una via senza sfondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Trattasi di cantina seminterrata, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico e sottostante l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta al piano terreno-rialzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Trattasi dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, sottostante porzione del bene n° 1 e catastalmente destinata a negozio. L'unità immobiliare si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso garage costruito, a sud, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e ad ovest a ridosso del muro a retta di confine. Costituito da un unico vano coperto a terrazza praticabile alla quale si accede da una scala in ferro posta a ridosso della parete nord dello stesso. Alla proprietà si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con gli altri beni, 1,2 e 3, che si sviluppa in parte lungo il fabbricato condominiale sopra descritto e in parte fra quest'ultimo e il bene in esame.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBIcato A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

**** Omissis **** per più lati, altra proprietà degli esecutati, salvo se altri

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

**** Omissis **** per più lati, Via Vasco Peloni, altra proprietà degli esecutati, salvo se altri

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

**** Omissis ****, altra proprietà degli esecutati, Via Vasco Peloni, salvo se altri

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

**** Omissis ****, altra proprietà degli esecutati, ****, salvo se altri



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,20 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,88 m	T-1
Soffitta	85,26 mq	96,77 mq	0,20	19,35 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				117,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				117,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	1,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	22,55 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,31 m	Terra rialzato
Resede esclusivo	6,00 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,15 m	T
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,15	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale 100mq. Totale escluso aree scoperte 98 mq Rendita € 372,60 Piano T-1-2 Graffato Part. 775 sub 4
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato Part. 775 sub 4
Dal 01/01/1994 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato Part. 775 sub 4
Dal 14/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato Part. 775 sub 4
Dal 09/11/2015 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale 100mq. Totale escluso aree scoperte 98 mq Rendita € 361,52 Piano T-1-2 Graffato Part. 775 sub 4

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si allega visura storica per immobile (Allegato 11)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 0,5 vani
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 0,5 vani Rendita € 30,99 Piano S1

Dal 01/01/1994 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 0,5 vani Rendita € 29,70 Piano S1
Dal 14/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 0,5 vani Rendita € 29,70 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 0,5 vani Superficie catastale 15 mq Rendita € 29,70 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si allega visura storica per immobile (Allegato 12)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 308,01 Piano T Graffato Part. 1297
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 21 mq. Rendita € 292,83 Piano T Graffato Part. 1297
Dal 01/01/1994 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 21 mq. Rendita € 292,83 Piano T Graffato Part.1297
Dal 14/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 21 mq. Rendita € 292,83 Piano T Graffato Part.1297
Dal 09/11/2015 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 21 mq. Superficie catastale 27 mq



		Rendita € 292,83 Piano T Graffato Part. 1297
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si allega visura storica per immobile (Allegato 13)
Il mappale 1297 rappresenta il piccolo resede antistante l'ingresso al negozio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 65,28 Piano T
Dal 01/01/1994 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 61,97 Piano T
Dal 14/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 61,97 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 61,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. Si allega visura storica per immobile (Allegato 14)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	22	57	3	1	A3	1	7 vani	Totale 100mq. Totale escluso aree scoperte 98 mq	361,52 €	T-1-2	Part. 775 sub 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente (Allegato 7), fatto salvo una modesta difformità, che non incide sull'attribuzione della rendita, generata dalla demolizione del tramezzo che separa il vano ad uso cucina dal vano ad uso dispensa.

Come già descritto alla Sezione "Dati generali e ubicazione" fa parte della proprietà ma a comune con i beni che seguono, un piccolo resede rappresentato al C.F nel Foglio 22 dai mappali 1295 e 776 quali beni comuni non censibili, si allegano visure storiche al C.F. ed al C.T. (Allegati 15,16,17 e 18). Al catasto Terreni il mappale 776 risulta ente urbano sin dall'impianto mentre il mappale 1295, classificato ente urbano, deriva dal frazionamento del mappale 775 del 04/06/1979 in atti dal 02/10/1979 (n. 779). Si segnala che nel pignoramento l'identificativo catastale dei beni in questione non è citato, ancorché il pignoramento risulti esteso "a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge".

BENE N° 2 - CANTINA UBCATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	57	4	1	A4	1	0,5 vani	15 mq	29,7 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente (Allegato 8)) ancorché dalla cantina, così come catastalmente rappresentata, si acceda ad un cunicolo cieco, sottostante la proprietà di terzi, del quale sarà dato conto alla sezione regolarità edilizia.

Fa parte della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	57	2	1	C1	3	21 mq.	27 mq	292,83 €	T	Part. 1297

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente (Allegato 9) in ragione di quanto sarà precisato alla Sezione " Regolarità edilizia". In particolare si fa riferimento alla diversa distribuzione planimetrica e al collegamento funzionale con il vano scale dell'unità immobiliare posta al piano primo (bene n° 1). Pertanto le difformità, una volta sanate da un punto di vista edilizio, potranno essere regolarizzate tramite procedura DOCFA di variazione della planimetria per una spesa stimata di euro 350,00 compresi i diritti catastali, fatto salva la possibilità di ripristinare lo stato conforme. Fa parte altresì della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	775	1	1	C6	2	16 mq	20 mq	61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente (Allegato 10). Fa parte della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Si precisa che con atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235 Trascritto a Pescia nel 1979 al n° 690, con il quale **** Omissis ****, dante causa degli esecutati, ha ceduto la residua porzione del fabbricato condominiale oggetto di pignoramento a **** Omissis ****, il veditore, **** Omissis **** si è riservato in perpetuo la possibilità di sfruttare gli indici edilizi eventualmente presenti sull'area, diritto già acquisito dallo stesso in forza dell'atto Notaio Cleto Quirici del 22/11/1957 Rep. 18832 Fasc. 8278 trascritto a Pescia il 7/12/1957 vol. 416 art. 1477 ; con il medesimo atto il venditore, **** Omissis **** si è riservato anche la possibilità di costruire terrazzi in aggetto sui resedi venduti a **** Omissis ****, catastalmente identificati dai mappali 1296 e 1294, per una profondità massima di 1,20 mt.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene 1

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Il bene si presenta in modesto stato conservativo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo,

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Il bene si presenta in modesto stato conservativo

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Il resede a comune con i beni che seguono, catastalmente identificato dai mappali 776 e 1295, quali beni comuni non censibili, risultano entrambi gravati da servitù di passo pedonale e meccanizzato a favore delle proprietà limitrofe ed in particolare:

-sul mappale 776 in favore **** Omissis **** e/o loro aventi causa

-sul mappale 776 e 1295 servitù di passo a favore **** Omissis **** e/o loro aventi causa in forza di atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235

A sua volta in favore della proprietà in esame risulta servitù di passo sulla striscia di terreno adiacente alla striscia identificata dal mappale 776 di proprietà **** Omissis **** e/o aventi causa.

Il tutto come risulta comunque dalla planimetria allegata all'atto di provenienza rogato Notaio Raffaele Lenzi in data 14/12/1999 (Allegato 2).

Si precisa inoltre che, sempre in forza dell' atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235, la soffitta è gravata in favore della proprietà di terzi posta al piano terra, **** Omissis **** o suoi aventi causa, di servitù di alloggiamento dei cassoni e relative tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Si fa riferimento a quanto sopra riportato per il bene n° 1 precisando che sempre in forza dell'atto sopra citato, rogato Notaio Ciro Lenzi, sul resede di proprietà degli acquirenti **** Omissis **** identificato dal mappale 1296, è costituita servitù di passo pedonale in favore del venditore **** Omissis **** per accedere alla cantina.

Si precisa inoltre che la cantina è gravata dalla servitù di passaggio della tubazione dell'acqua a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà di terzi. Tale tubazione dal contatore, posto in un tombino nel marciapiede antistante l'ingresso della cantina, si sviluppa lungo una parete della cantina stessa per poi raggiungere una cisterna posta nella soffitta facente parte del bene n°1

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Si rimanda a quanto precisato al bene n° 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'unità immobiliare in questione risulta costruita negli anni 50 in sopraelevazione di un preesistente fabbricato ad un solo piano fuori terra, realizzato presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso. La struttura portante è in muratura mentre i solai in ferro e laterizio. Il tetto, un mezzo padiglione, è costituito da orditura primaria e secondaria in legno e impalcato di laterizio. In generale il solaio di copertura, dall'esame visivo, appare in mediocre stato di conservazione, l'orditura lignea principale risulta puntellata in più punti, l'orditura secondaria in parte sostituita con elementi nuovi, per quanto è stato possibile appurare, non è stata rilevata la presenza di infiltrazioni di acqua piovana anche in relazione allo stato del solaio sottostante che non presenta nessuna macchia di muffa. Il manto di copertura in tegole marsigliesi. Internamente l'abitazione conserva le



finiture degli anni 50 ad eccezione del vano cottura all'interno del quale è stata allestita una cucina in muratura con materiali di finitura appartenenti ad una fascia media. Gli infissi esterni, in legno verniciato bianco e con vetri camera di vecchia generazione, risultano in mediocre stato di conservazione. A protezione delle finestre sono presenti avvolgibili in legno verniciato verde anch'essi in mediocre stato di conservazione. Le porte interne in legno compensato in parte laccate bianche e in parte con finitura decapata. La pavimentazione in graniglia con zoccolino in marmo, il rivestimento del bagno in ceramica di modesta fattura. I sanitari e la rubinetteria del bagno sembrerebbero di più recente fattura. Come accennato alla Sezione "dati generali" all'appartamento si accede direttamente dal resede a comune con i beni che seguono, attraverso una ampia scalinata di buona fattura avente le pedate in graniglia e ringhiera in ferro verniciato.

Da un punto di vista impiantistico si rileva quanto segue. L'unità immobiliare non è dotata di alcun impianto di riscaldamento, nel disimpegno della zona notte è presente una canna fumaria alla quale presumibilmente era collegata una stufa. Nel sottotetto è presente una caldaia a gas murale posta nella soffitta, probabilmente per la sola produzione di acqua calda. Per quanto riguarda l'impianto idrico, sempre nel sottotetto sono presenti due cisterne in vetroresina con relativa pompa collegate ad una autoclave posta nella cantina (bene n° 2) al piano seminterrato ove arriva la tubazione dell'acqua dal contatore posto in un tombino di fronte all'ingresso della cantina. Si precisa che una delle due cisterne è a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà di terzi.

L'impianto elettrico sottotraccia è dotato di quadretto generale posto, insieme al contatore dell'ENEL, in una nicchia ricavata nella parete esterna del locale soggiorno.

L'unità immobiliare, come già anticipato è dotata di soffitta, priva di altezza utile ancorché variabile, avente la medesima estensione dell'appartamento sottostante. Alla soffitta si accede dal vano ad uso ripostiglio adiacente al bagno che allo scopo risulta privo di solaio di copertura. L'accesso, attualmente, può avvenire solo utilizzando una scala a pioli amovibile.

A comune con i beni che seguono, un piccolo resede esterno di circa mq. 54 che consente l'accesso dalla via pubblica sia all'unità immobiliare in questione che alla rimessa posta sul retro del fabbricato principale rispetto alla strada.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

La cantina risulta in cattivo stato di manutenzione. Le murature d'ambito risultano intonacate e il solaio di copertura in ferro e tavelloni verniciato di bianco, la pavimentazione in cemento. Tutti i materiali di finitura sono interessati da evidenti fenomeni dovuti alla presenza di umidità ancorché la porta d'ingresso sia essenzialmente una inferriata che di fatto consente l'areazione del locale. Il locale ha una altezza utile di ml. 1,75.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Il bene in questione posto al piano terra del fabbricato condominiale, originariamente era costituito da un unico vano oltre servizio igienico mentre oggi risulta diviso in due locali e collegato al bene n° 1 tramite l'apertura di una porta nel muro che separa uno dei due locali dal vano scale di accesso al piano superiore. Ciò in quanto, come dichiarato dal delegato dalla proprietà in sede di primo accesso, l'intera proprietà oggetto di pignoramento era sino a poco tempo fa locato ad un unico soggetto. L'originario sporto di accesso al negozio, in ferro e vetro, risulta parzialmente tamponato in cartongesso nel quale è stata inserita una porta in alluminio verniciato che consente l'accesso all'unità immobiliare anche dal piccolo resede di pertinenza fronteggiante la via pubblica

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A



Il fabbricato risulta costruito in muratura portante e coperto a terrazza con solaio di copertura in travetti e pignatte opportunamente impermeabilizzato. La parete a ridosso del muro a retta non risulta a totale altezza tanto che risulta visibile il retrostante e preesistente muro a sassi. Internamente le murature risultano intonacate, il pavimento in mattonelle di ceramica, la parete a sud risulta rivestite con rivestimento ceramico e il portone di ingresso in legno grezzo. La sovrastante terrazza, priva di pavimentazione a protezione dell'impermeabilizzazione, è protetta da una ringhiera in ferro, come in ferro la scaletta di accesso alla terrazza. Il bene è dotato di energia elettrica. All'interno sono presenti masserizie varie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	14/12/1999	28109	13552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	23/12/1999	6350	3945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/01/2000	13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza rogato Notaio Lenzi Raffaele è allegato alla presente (Allegato 2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	14/12/1999	28109	13552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	23/12/1999	6350	3945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/01/2000	13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza rogato Notaio Lenzi Raffaele è allegato alla presente (Allegato 2)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1999 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	14/12/1999	28109	13552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	23/12/1999	6350	3945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/01/2000	13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza rogato Notaio Lenzi Raffaele è allegato alla presente (Allegato 2)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1999 al	**** Omissis ****	Compravendita			

21/02/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	14/12/1999	28109	13552
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia	23/12/1999	6350	3945
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/01/2000	13	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza rogato Notaio Lenzi Raffaele è allegato alla presente (Allegato 2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 23/12/1999
 Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
 Quota: 100%
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Notai Lenzi Raffaele
 Data: 04/12/1999
 N° repertorio: 28110

Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 19). Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
Iscritto a Pescia il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887
Note: Si allega nota di Iscrizione (Allegato 20)
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pescia il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della
procedura Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213
Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 21)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Si allega nota di Iscrizione (Allegato 22). Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si allega nota di trascrizione (Allegato 23)

- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**

Trascritto a Pescia il 21/11/2023

Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si allega nota di trascrizione (Allegato 24)



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 23/12/1999

Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512

Quota: 100%

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: Notai Lenzi Raffaele

Data: 04/12/1999

N° repertorio: 28110

Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Equitalia Get Spa

Iscritto a Pescia il 05/06/2007

Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025

Quota: 50%

Importo: € 139.245,22

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 69.622,61

Rogante: Equitalia Get Spa

Data: 17/05/2017

N° repertorio: 101887

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pescia il 11/12/2013

Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717

Quota: 1/2

Importo: € 984.989,72

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura Capitale: € 492.494,86

Rogante: Equitalia Get Spa





Data: 05/12/2013

N° repertorio: 296

N° raccolta: 8213

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/12/1999
Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notai Lenzi Raffaele
Data: 04/12/1999

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N° repertorio: 28110

Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
Iscritto a Pesca il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pesca il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pesca il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pesca il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pesca il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/12/1999
Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notai Lenzi Raffaele
Data: 04/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
Iscritto a Pescia il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pescia il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Il bene in esame, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montecatini Terme, ricada in zona B ed in particolare nella Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. A tali aree è applicata la disciplina prevista all'art. 78 delle Norme Tecniche di attuazione che rimanda all'art. 32 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti, si riportano le disposizioni più significative per la fattispecie in esame:

- ampliamento di unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale (da eseguire in aderenza all'immobile principale o entro il resede di pertinenza dello stesso) contenuti entro il 20% della SUL dell'unità immobiliare esistente, con un minimo sempre realizzabile di mq. 25,00 ed un massimo di mq. 50,00 ed a condizione che detti ampliamenti non vadano a determinare un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti. A tal proposito, in sede di gestione del procedimento abilitativo, dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto richiedente si obbliga e si impegna per un periodo di 10 anni a non frazionare e/o a non alienare separatamente l'ampliamento così conseguito dall'unità immobiliare principale e a non modificare la destinazione d'uso; l'ampliamento, ove eseguito entro il resede di pertinenza dell'immobile principale dovrà avere destinazione accessoria non potendo in alcun modo costituire ulteriore unità immobiliare, fatta eccezione per le autorimesse;
- realizzazione di logge coperte fino ad un massimo di mq. 30,00 di SUL per ciascuna unità immobiliare;
- costruzione, entro il perimetro del sistema insediativo, così come individuato con idonea simbologia nelle tavole del RU, di autorimesse pertinenziali in muratura nella misura di mq. 20,00 di SUL per ogni alloggio e con altezza media non superiore a ml. 2,40, a servizio di edifici bifamiliari ed unifamiliari esistenti edificati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 122/'89, che siano sprovvisti di autorimesse e non dispongano



di altri locali da adibire
a tale scopo.

La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Si fa riferimento a quanto precisato al bene 1, richiamando altresì l'attenzione su quanto disposto alla lettera c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in esame è stato costruito in sopraelevazione di un preesistente fabbricato ad un solo piano fuori terra, in forza di Permesso di costruzione n° 290 Prot.llo 16893 rilasciata in data 29/11/1957 a **** Omissis **** (Allegato 25)

A lavori ultimati è stata rilasciata l'abitabilità n° 145 P.llo 10958 del 22/12/1958. (Allegato 29)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non esiste perfetta corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio sopra indicata (Allegati 26,27 e 28) fatto salvo quanto di seguito precisato. In sede di rilascio dell'Abitabilità nel 1958 è stato preso atto che rispetto alla planimetria di progetto erano state scambiate la posizione del bagno e della cucina ed inoltre l'altezza finale dei locali risultava ml 2.90 anziché 3.15, come da istruttoria dell'ufficio (Allegato 29) Queste variazioni sono state riportate a mano sulla planimetria di progetto (Allegati 26,27 e 28). Si ritiene pertanto che, in analogia con il concetto attuale di variante finale, tali variazioni siano del tutto legittime. Lo stato dei luoghi differisce comunque dallo stato di progetto per alcune modeste variazioni, in particolare:

- la cucina è stata messa in diretto collegamento con il vano soggiorno attraverso la demolizione di un tramezzo;
- nel vano inizialmente destinato a bagno è stato creato un tramezzo per la realizzazione di un ripostiglio privo di solaio di copertura per l'accesso alla soffitta;
- il disimpegno centrale è stato diviso di due tramite la creazione di un tramezzo.

Le difformità riscontrate, ancorché di modesta entità, potranno essere sanate tramite richiesta di accertamento di conformità in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 essendo interessata una componente strutturale, l'eliminazione del solaio di copertura del locale ripostiglio, intervento che, dalla planimetria catastale, risulta già eseguito alla fine degli anni 70. La domanda di accertamento comprenderà anche le difformità riscontrate nei beni che seguono che comunque non danno luogo ad alcun aumento di superficie/volume.

La sanzione pertanto dovrebbe essere applicata in misura minima, euro 1000, oltre spese tecniche stimate in euro 3500 compreso IVA.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene in esame risulta già presente nel fabbricato di un sol piano rappresentato negli elaborati allegati alla più volte citata Concessione in forza della quale è stata costruita in sopraelevazione l'unità immobiliare posta al piano primo (bene n° 1), ancorché la sua presenza sia possibile desumerla esclusivamente da una finestrina posta sul prospetto, tavola progettuale porzione b) (allegato 27), nella stessa posizione dove oggi c'è l'apertura che consente l'accesso a detta cantina. Non è invece possibile stabilire le dimensioni originarie della cantina che non risulta rappresentata in pianta; pertanto, per quanto riguarda la legittima consistenza planimetrica della stessa, si dovrà fare riferimento alla planimetria catastale presentata nel 1979 (Allegato 8) nella quale, si precisa, non risulta rappresentata la porzione di altezza inferiore a ml. 1,75, che si sviluppa oltre un'apertura praticata nella parete nord-est della cantina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Premesso quanto sopra, si dovrà inserire nella domanda di accertamento di conformità in sanatoria di cui al bene n° 1 le difformità riscontrate:

- sostituzione della finestra con una porta per l'accesso alla cantina dalla via pubblica
- maggior consistenza in pianta, ancorché con altezza inferiore a ml. 1.75.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I due locali, che attualmente costituiscono il bene catastalmente censito come negozio, sono presenti nella planimetria dello stato ante sopraelevazione allegata alla citata Concessione del 1957(Tavola progettuale porzione a) Allegato 26), ancorché fusi in un unico locale collegato funzionalmente all'unità immobiliare del piano terra, a quella data (1957) interamente di proprietà della madre di **** Omissis **** dante causa degli eseguiti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pertanto, in riferimento a quanto sopra precisato non esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto desumibile dalle tavole progettuali allegata alla Licenza sopra citata e dalla planimetria catastale. Infatti oggi nell'originario locale è stato realizzato un tramezzo per dividere lo stesso in due distinti vani ed è stato realizzato, tramite l'apertura nel muro di confine con il vano scala di accesso al piano primo, un collegamento con il bene n° 1 mentre è stato eliminato il collegamento con l'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà di terzi.

Si dovrà pertanto procedere a presentare domanda di accertamento di conformità in sanatoria per sanare le difformità rilevate rispetto a quanto contenuto negli elaborati allegati alla sopra citata licenza e nella planimetria catastale, fatta salva la possibilità di ripristinare lo stato legittimo (unico locale).

Tali difformità potranno essere inserite nella richiesta di accertamento di conformità in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 di cui ai beni n° 1 e 2 senza aggravio di costi non ravvisandosi alcun aumento del carico urbanistico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Per il bene in esame non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo. In data 31/1/1962 **** Omissis **** aveva presentato domanda per la costruzione di un autorimessa in luogo di alcune baracche in legno e nella medesima posizione del bene in esame, domanda rubricata al n° 67 P.llo 1653 alla quale il Comune, con lettera del 13/2/1962, aveva risposto con un diniego per contrasto con l'allora vigente Piano Regolatore Generale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La presenza di un diniego alla realizzazione dell'autorimessa per contrasto con le norme dell'allora vigente Piano regolatore che ammetteva, in caso di demolizione e ricostruzione, un indice di fabbricabilità pari a 1mc/5 mq. non consente la sanatoria del manufatto ancorché ad oggi la costruzione dell'autorimessa sarebbe ammissibile come precisato alla sezione "Normativa urbanistica". Si precisa altresì che il medesimo indice lo ritroviamo nella variante generale al PRG approvata nel 1974 e ancora vigente al momento della presentazione della planimetria catastale (1979). Pertanto, fatto salvo l'eventuale introduzione di una norma sulla sanatoria giurisprudenziale, si dovrà procedere alla demolizione del manufatto per una cifra stimata di euro 665,35 come risulta dal seguente computo:

TOS24_01.A03.001.001 Demolizioni

Eseguite con qualsiasi mezzo, ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di 2,00 m e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi.

Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza:

euro/mc 13,51060

mq. 20x h 2.35= mc 43 x € 13.51 = euro 580,93

TOS24_PPREC.P17.001.001 COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO.

P17 RIFIUTI DALLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE

001 Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche

007 miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice CEER/EER 17 01 06 (riferimento cod. CEER/EER 17 01 07)

19,63394 €/t

t. 4,3x € 19,63394 =€ 84,42

Si dovranno anche prevedere le spese tecniche per la presentazione della pratica di ripristino di opere abusive



stimate in euro 700 compreso IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni"

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di unità immobiliari di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "la cosa comune"

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "la cosa comune"

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte, anche le unità immobiliari descritte ai successivi identificativi 2 e 3, una cantina di pertinenza posta sotto la proprietà di terzi che si sviluppa al piano terra e un negozio posto al piano terra sottostante porzione del bene in esame. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune con i beni che seguono identificati ai numeri 2, 3 e 4, un resede di circa mq. 54 che si sviluppa lungo l'intero prospetto nord-est e in posizione tergaie, fra il fabbricato e l'autorimessa (bene n° 4). Alla proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la striscia di terreno, facente parte del resede sopra identificato, che si sviluppa lungo il prospetto nord est sul quale, al piano terra, si apre la porta di accesso all'unità immobiliare in esame. Il bene si trova nel centro abitato di Montecatini Terme a pochi chilometri dal centro città in una zona tranquilla e prettamente residenziale, la strada di accesso, Via Vasco Peloni, risulta una via senza sfondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Part. 775 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.245,42
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni
Trattasi di cantina seminterrata, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico e sottostante l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta al piano terreno-rialzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.511,60
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41
Trattasi dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, sottostante porzione del bene n° 1 e catastalmente destinata a negozio. L'unità immobiliare si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Part. 1297
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.829,04
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A
Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso garage costruito, a sud, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e ad ovest a ridosso del muro a retta di confine. Costituito da un unico vano coperto a terrazza praticabile alla quale si accede da una scala in ferro posta a ridosso della parete nord dello stesso. Alla proprietà si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con gli altri beni, 1,2 e 3, che si sviluppa in parte lungo il fabbricato condominiale sopra descritto e in parte fra quest'ultimo e il bene in esame.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A	117,35 mq	837,20 €/mq	€ 98.245,42	100,00%	€ 98.245,42
Bene N° 2 - Cantina Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni	3,00 mq	837,20 €/mq	€ 2.511,60	100,00%	€ 2.511,60
Bene N° 3 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41	25,90 mq	688,38 €/mq	€ 17.829,04	100,00%	€ 17.829,04
Bene N° 4 - Garage Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 118.586,06

Valore di stima: € 118.586,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per presentazione della domanda di " accertamento di conformità edilizia"	3500,00	€
Sanzioni	1000,00	€
Spese tecniche per redazione planimetria a variazione	350,00	€
Spese per demolizione autorimessa	665,35	€
Spese tecniche per la redazione della pratica di autodemolizione di opere abusive	700,00	€

Valore finale di stima: € 112.370,65

Premessa

In primis occorre precisare che la superficie commerciale residenziale al quale sarà applicato il valore unitario desunto dal metodo di stima applicato, sarà data dalla superficie dell'appartamento alla quale sarà aggiunta la superficie della cantina, opportunamente omogeneizzata, mentre non sarà presa in considerazione la superficie dell'autorimessa la cui costruzione risulta totalmente abusiva.

Metodo di stima

Per la stima del valore commerciale del lotto la sottoscritta è ricorsa al metodo sintetico comparativo, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari. Non avendo rintracciato atti di compravendita riferiti a



immobili simili si è fatto riferimento ai valori OMI che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita di immobili in condizioni di normale conservazione riferiti al 1 semestre 2023, e ai valori forniti dal Borsino Immobiliare aggiornato a febbraio 2024. La sottoscritta inoltre ha vagliato attentamente le proposte immobiliari rintracciate sui siti dei maggiori operatori immobiliari allo scopo di acquisire una certa sensibilità sull'andamento del mercato immobiliare di Montecatini, in riferimento ad immobili residenziali e a fondi commerciali ed individuare con l'aiuto dei valori OMI e del Borsino Immobiliare il valore medio unitario da prendere a riferimento nella stima.

Per una corretta valutazione del valore di mercato sono stati poi analizzati nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul libero mercato alle specificità del cespite da valutare.

In particolare è stato preso in esame lo stato di conservazione dei cespiti da valutare, la qualità e la tipologia delle dotazioni impiantistiche e delle finiture e le caratteristiche del contesto ambientale che possono incidere sulla valutazione del bene.

Stima unità immobiliare ad uso residenziale

Lo stato di conservazione.

Come già evidenziato nei capitoli precedenti l'appartamento, ancorché abitabile in quanto abitato sino a poco tempo fa, si trova in mediocre stato di conservazione e con finiture e dotazioni impiantistiche datate, fatto salvo la realizzazione della cucina in muratura, come peraltro risulta evidente dalla consultazione della documentazione fotografica.

In particolare:

- la dotazione impiantistica non è più rispondente ai criteri di efficienza e sicurezza richiesti dalla normativa vigente, inoltre non risulta presente l'impianto di riscaldamento, pertanto ai fini della valutazione economica si ha un deprezzamento da valutare nell'ordine del 15%;

-le finiture interne, risalenti come già detto all'epoca di costruzione, risultano comunque modeste sotto il profilo qualitativo, la pavimentazione in graniglia, gli infissi esterni in avanzato stato di degrado e privi dei moderni criteri di efficienza in termini di risparmio energetico. Ai fini della valutazione economica si ha sicuramente un deprezzamento in relazione alla necessità di un adeguamento agli standard moderni, da valutare nell'ordine del 20% considerando finiture di qualità media.

Il contesto ambientale.

In relazione al contesto ambientale si rileva che l'appartamento risulta localizzato nella periferia nord dell'abitato di Montecatini in una zona prevalentemente residenziale ed estremamente tranquilla ancorché limitrofa al centro cittadino e quindi vicina a tutti i servizi. Ai fini della valutazione economica si ha sicuramente un incremento da valutare nell'ordine di un 5%.

Premesso quanto sopra l'OMI, aggiornato al primo semestre 2023 fornisce per le abitazioni economiche in condizione di conservazione normali e posti nella medesima zona del lotto in esame i seguenti valori unitari:

€ 1100 minimo ed € 1350 massimo e così per un valore medio di euro 1225

Il Borsino immobiliare per appartamenti inseriti in stabili di qualità inferiore alla media di zona fornisce un valore medio di euro 1238.

Inoltre, dalla consultazione dei principali operatori di mercato, è stata rintracciata una proposta immobiliare relativa ad un immobile posto nella medesima via, in condizioni di normale manutenzione e risalente agli anni 80 (Allegato 37) posto in vendita ad un prezzo unitario di euro 1126.

Mediando i valori come sopra individuati si ottiene un valore medio unitario di euro 1196

Al valore medio applichiamo il coefficiente di deprezzamento, come sopra individuato pari al 30% che comporta una detrazione di euro 358,80

Pertanto il valore unitario di riferimento per la stima dell'unità immobiliare ad uso residenziale in esame risulta euro 837,20 (euro 1196-euro 358,80).

Pertanto valore di stima dell'unità immobiliare ad uso residenziale :

Euro 837,20x mq. 120,35 (mq. 117,35+mq.3)= euro 100.757,02 che arrotondiamo ad € 100.757,02



Stima unità immobiliare ad uso negozio

Lo stato di conservazione.

Come evidenziato per l'appartamento, il bene si trova in mediocre stato di conservazione e con finiture e dotazioni impiantistiche datate pertanto si prevede in analogia con quanto sopra precisato un abbattimento del 35%

Il contesto ambientale.

In relazione al contesto ambientale le considerazioni vanno nella direzione opposta a quelle fatte per l'unità immobiliare residenziale. Il contesto prettamente residenziale, la collocazione in una via senza sfondo priva quindi di quei flussi sia pedonali che meccanizzati che qualificano una zona da un punto di vista commerciale suggeriscono un abbattimento di almeno il 10%.

Premesso quanto sopra l'OMI, aggiornato al primo semestre 2023 fornisce per le unità commerciali in condizione di conservazione normali e posti nella medesima zona del lotto in esame i seguenti valori unitari: € 1250 minimo ed € 1500 massimo e così per un valore medio di euro 1375

Il Borsino immobiliare per negozi fornisce un valore medio di euro 1216

Non sono stati rintracciati sui portali dei principali operatori economici proposte commerciali nella zona di interesse del cespite in esame, si assume quindi come valore unitario medio quello desunto mediando i valori OMI e del Borsino immobiliare pari ad € 1252 (€ 1375+€ 1216)

Al valore unitario medio applichiamo il coefficiente di deprezzamento, come sopra individuato pari al 45% che comporta una detrazione di euro 563,62 (€ 1252x45%)

Pertanto il valore unitario da applicare alla superficie commerciale per la stima dell'unità immobiliare ad:uso negozio risulta euro 688,38

Pertanto valore di stima dell'unità immobiliare ad uso negozio

euro 688,38xmq. 25,90=

€ 17.829,00

A conferma del valore adottato si fornisce proposta immobiliare ad un prezzo unitario di euro 758,00 riferita a negozio avente la medesima distribuzione planimetrica e la medesima superficie ma localizzato in una zona di maggior flusso commerciale (Allegato 38)

Stima del lotto € 118.586,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 09/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - rogato Notaio Raffaele Lenzi in data 14/12/1999
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecarie per nominativo Lippi Paolo (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecarie per nominativo Conti Annalisa (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - mappale 57 sub 3 graffata mappale 775 sub 4 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - mappale 57 sub 4 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - mappale 57 sub 2 graffata mappale 1297 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 10 Ortofoto - mappale 775 sub 1 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 57 sub 3 graffata mappale 775 sub 4 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 57 sub 4 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 57 sub 2 graffata mappale 1297 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - storica mappale 775 sub 1 (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 1295 (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - storica C.T. mappale 1295 (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - storica C.F. mappale 776 (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - storica C.T. mappale 776 (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 23/12/1999 R.P.
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca legale del 5/6/2007 R.P. 1025
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca legale del 11/12/2013 R.P. n° 717
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 24//10/2019 R.P. n° 846
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota di trascrizione di verbale di pignoramento del 17/10/2023 R.P. n° 3909
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota di trascrizione di verbale di pignoramento in rettifica del 21/11/2023 R.P. n° 4381
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Permesso a costruire del 29/11/1957 P.llo 16893



- ✓ N° 26 Tavola del progetto - Porzione a)
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Porzione b)
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Porzione c)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Istruttoria rilascio abitabilità
- ✓ N° 30 Altri allegati - Permesso di abitabilità dep 22/12/1958
- ✓ N° 31 Altri allegati - Domanda per la costruzione dell'autorimessa del 31/1/1962 P.llo 1653
- ✓ N° 32 Tavola del progetto - allegata alla domanda per la costruzione dell'autorimessa
- ✓ N° 33 Altri allegati - Diniego alla costruzione dell'autorimessa del 13/2/1962 P.llo 1658
- ✓ N° 34 Estratti di mappa - del Regolamento urbanistico
- ✓ N° 35 Altri allegati - Quotazioni borsino immobiliare residenze e negozi
- ✓ N° 36 Altri allegati - Quotazioni OMI residenze e negozi
- ✓ N° 37 Altri allegati - Proposta immobiliare appartamento in vendita in Via Vasco Peloni
- ✓ N° 38 Altri allegati - Proposta immobiliare negozio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte, anche le unità immobiliari descritte ai successivi identificativi 2 e 3, una cantina di pertinenza posta sotto la proprietà di terzi che si sviluppa al piano terra e un negozio posto al piano terra sottostante porzione del bene in esame. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune con i beni che seguono identificati ai numeri 2, 3 e 4, un resede di circa mq. 54 che si sviluppa lungo l'intero prospetto nord-est e in posizione tergale, fra il fabbricato e l'autorimessa (bene n° 4). Alla proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la striscia di terreno, facente parte del resede sopra identificato, che si sviluppa lungo il prospetto nord est sul quale, al piano terra, si apre la porta di accesso all'unità immobiliare in esame. Il bene si trova nel centro abitato di Montecatini Terme a pochi chilometri dal centro città in una zona tranquilla e prettamente residenziale, la strada di accesso, Via Vasco Peloni, risulta una via senza sfondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Part. 775 sub 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esame, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montecatini Terme, ricada in zona B ed in particolare nella Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. A tali aree è applicata la disciplina prevista all'art. 78 delle Norme Tecniche di attuazione che rimanda all'art. 32 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti, si riportano le disposizioni più significative per la fattispecie in esame: a) ampliamento di unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale (da eseguire in aderenza all'immobile principale o entro il resede di pertinenza dello stesso) contenuti entro il 20% della SUL dell'unità immobiliare esistente, con un minimo sempre realizzabile di mq. 25,00 ed un massimo di mq. 50,00 ed a condizione che detti ampliamenti non vadano a determinare un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti. A tal proposito, in sede di gestione del procedimento abilitativo, dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto richiedente si obbliga e si impegna per un periodo di 10 anni a non frazionare e/o a non alienare separatamente l'ampliamento così conseguito dall'unità immobiliare principale e a non modificare la destinazione d'uso; l'ampliamento, ove eseguito entro il resede di pertinenza dell'immobile principale dovrà avere destinazione accessoria non potendo in alcun modo costituire ulteriore unità immobiliare, fatta eccezione per le autorimesse; b) realizzazione di logge coperte fino ad un massimo di mq. 30,00 di SUL per ciascuna unità immobiliare; c) costruzione, entro il perimetro del sistema insediativo, così come individuato con idonea simbologia nelle tavole del RU, di autorimesse pertinenziali in muratura nella misura di mq. 20,00 di SUL per ogni alloggio e con altezza media non superiore a ml. 2,40, a servizio di edifici bifamiliari ed unifamiliari esistenti edificati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 122/'89, che siano sprovvisti di autorimesse e non dispongano di altri locali da adibire a tale scopo. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni
Trattasi di cantina seminterrata, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico e sottostante l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta al piano terreno-



rialzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Vasco Peloni 41
Trattasi dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, sottostante porzione del bene n° 1 e catastalmente destinata a negozio. L'unità immobiliare si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Part. 1297
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Vasco Peloni 41A
Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso garage costruito, a sud, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e ad ovest a ridosso del muro a retta di confine. Costituito da un unico vano coperto a terrazza praticabile alla quale si accede da una scala in ferro posta a ridosso della parete nord dello stesso. Alla proprietà si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con gli altri beni, 1,2 e 3, che si sviluppa in parte lungo il fabbricato condominiale sopra descritto e in parte fra quest'ultimo e il bene in esame. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si fa riferimento a quanto precisato al bene 1, richiamando altresì l'attenzione su quanto disposto alla lettera c).

Prezzo base d'asta: € 112.370,65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.370,65

**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni 41A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Part. 775 sub 4	Superficie	117,35 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in modesto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte, anche le unità immobiliari descritte ai successivi identificativi 2 e 3, una cantina di pertinenza posta sotto la proprietà di terzi che si sviluppa al piano terra e un negozio posto al piano terra sottostante porzione del bene in esame. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune con i beni che seguono identificati ai numeri 2, 3 e 4, un resede di circa mq. 54 che si sviluppa lungo l'intero prospetto nord-est e in posizione tergaie, fra il fabbricato e l'autorimessa (bene n° 4). Alla proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la striscia di terreno, facente parte del resede sopra identificato, che si sviluppa lungo il prospetto nord est sul quale, al piano terra, si apre la porta di accesso all'unità immobiliare in esame. Il bene si trova nel centro abitato di Montecatini Terme a pochi chilometri dal centro città in una zona tranquilla e prettamente residenziale, la strada di accesso, Via Vasco Peloni, risulta una via senza sfondo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Vasco Peloni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in pessimo stato conservativo,		
Descrizione:	Trattasi di cantina seminterrata, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico e sottostante l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta al piano terreno-rialzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Vasco Peloni 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 57, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Part. 1297	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in modesto stato conservativo		
Descrizione:	Trattasi dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, sottostante porzione del bene n° 1 e catastralmente destinata a negozio. L'unità immobiliare si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Vasco Peloni 41A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 775, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso garage costruito, a sud, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e ad ovest a ridosso del muro a retta di confine. Costituito da un unico vano coperto a terrazza praticabile alla quale si accede da una scala in ferro posta a ridosso della parete nord dello stesso. Alla proprietà si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con gli altri beni, 1,2 e 3, che si sviluppa in parte lungo il fabbricato condominiale sopra descritto e in parte fra quest'ultimo e il bene in esame.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/12/1999
Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notai Lenzi Raffaele
Data: 04/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 19). Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
Iscritto a Pescia il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887
Note: Si allega nota di Iscrizione (Allegato 20)
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pescia il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della
procedura Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213
Note: Si allega nota di iscrizione (Allegato 21)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 14/12/1999

N° repertorio: 28110

Note: Si allega nota di Iscrizione (Allegato 22). Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si allega nota di trascrizione (Allegato 23)
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si allega nota di trascrizione (Allegato 24)



BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/12/1999
Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notai Lenzi Raffaele
Data: 04/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846
- **Ipoteca legale** derivante da Atto Equitalia Get Spa
Iscritto a Pescia il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****





Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pescia il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della
procedura Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pesca il 23/12/1999
 Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
 Quota: 100%
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Notai Lenzi Raffaele
 Data: 04/12/1999
 N° repertorio: 28110
 Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.
- Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
 Iscritto a Pesca il 05/06/2007
 Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
 Quota: 50%
 Importo: € 139.245,22
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 69.622,61
 Rogante: Equitalia Get Spa
 Data: 17/05/2017
 N° repertorio: 101887
- Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
 Iscritto a Pesca il 11/12/2013
 Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
 Quota: 1/2
 Importo: € 984.989,72
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 492.494,86
 Rogante: Equitalia Get Spa
 Data: 05/12/2013
 N° repertorio: 296
 N° raccolta: 8213
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
 Iscritto a Pesca il 24/10/2019
 Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
 Quota: 100%
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
 Data: 14/12/1999
 N° repertorio: 28110
 Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.



Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pesca il 17/10/2023



Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**

Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA VASCO PELONI 41A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 23/12/1999
Reg. gen. 6351 - Reg. part. 1512
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notai Lenzi Raffaele
Data: 04/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 24/10/2019 R.P. 846.
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
Iscritto a Pescia il 05/06/2007
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 1025
Quota: 50%
Importo: € 139.245,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 69.622,61
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 17/05/2017
N° repertorio: 101887
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pescia il 11/12/2013
Reg. gen. 4107 - Reg. part. 717
Quota: 1/2
Importo: € 984.989,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 492.494,86
Rogante: Equitalia Get Spa
Data: 05/12/2013
N° repertorio: 296
N° raccolta: 8213



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontari a garanzia di concessione di mutuo
Iscritto a Pescia il 24/10/2019
Reg. gen. 5083 - Reg. part. 846
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 14/12/1999
N° repertorio: 28110
Note: Formalità di riferimento Iscrizione del 23/12/1999 R.P.1512 e R.G. 6351.



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 17/10/2023
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 3909
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Pescia il 21/11/2023
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 4381
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

